

Le «trou du Rôtillon» ou la chronique d'un désastre immobilier

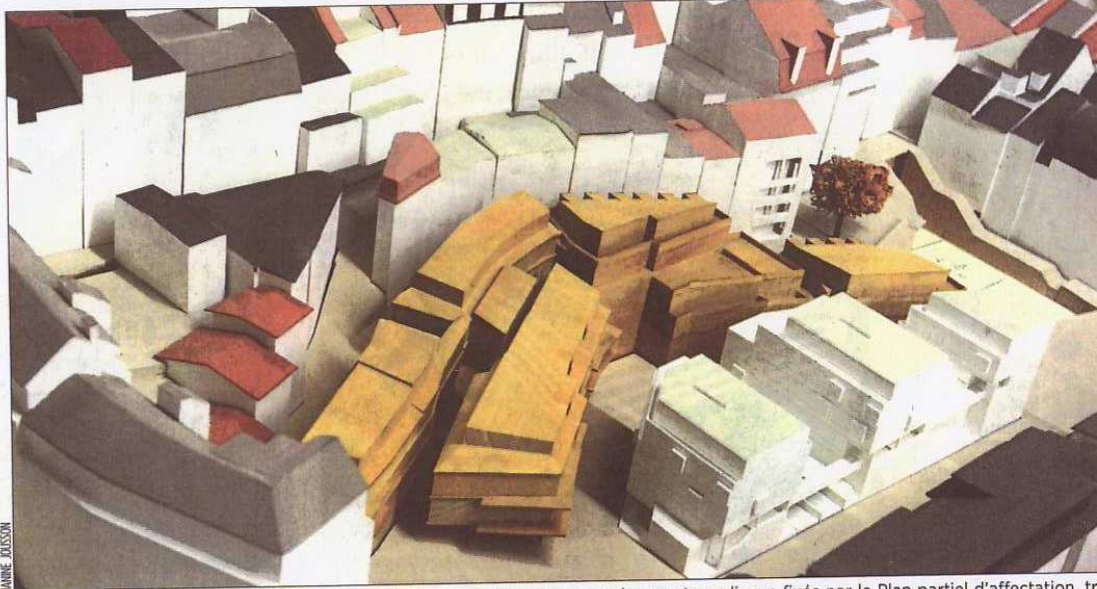
ME
promoteurs
onge. Voilà plus
nie qu'ils critiquent
rentabilité du plan
ment adopté
résultat: la moitié
est encore en friche.

depuis une bonne décennie. La faute, selon eux, à un PPA trop contraignant qui, en respectant le cadastre parcellaire médiéval et ses ruelles, impose des constructions à façades multiples, des volumes et des cotes d'altitudes compliqués et peu rentables.

«Projet esthétique»

En 1994 déjà, la société Investissements Fonciers, propriétaire de terrains au Rôtillon, dénonçait: «Ce qui est esthétiquement intéressant ne l'est pas forcément financièrement.» Son président d'honneur déclarait: «Je n'ose imaginer à combien devraient se monter les loyers pour obtenir une rentabilité.» La SA avait finalement consenti à vendre ses parcelles (1150 m²) à la ville pour 5 millions, un prix élevé, murmure-t-on encore aujourd'hui. Au Conseil communal, le radical Jacques Perrin avait averti: «Si le propriétaire vend ses parts, c'est que le projet n'est pas économiquement rentable.» Les investisseurs ne se sont pas pressés. La crise immobilière minait alors le climat. Mais depuis, leur timidité n'a pas disparu.

Dernier promoteur potentiel en date, Patrice Galland, de la régie éponyme, s'est retiré en octobre dernier (24 heures du



JANNE BOUSSON

LE PROJET Le quartier du Rôtillon, terminé, devrait répondre aux volumes et aux lignes fixés par le Plan partiel d'affectation, tr... par la maquette réalisée par la commune. En brun: les îlots A et B', toujours en friche.

7 décembre). «Moi, je n'investirais jamais là-bas», renchérit Philippe Braun, directeur de la régie du même nom. Différents promoteurs, souvent sous le sceau de l'anonymat, acquiescent. Et les critiques fusent: les droits de su-

perficie sont trop chers. On n'apprécie pas non plus de se faire imposer une équipe d'architectes choisie par la ville. Certains urbanistes et architectes, indépendants ou employés communaux, l'admettent: ce PPA est un gros défi pour les investisseurs, sans grande marge possible. Mais c'était le seul plan acceptable à l'époque, après de nombreux projets refusés par le peuple ou par le Conseil.

La malchance en plus

La Municipalité, quant à elle, n'a pas toujours fait les bons choix. «Nous avons peut-être trop fait confiance à certains investisseurs pas entièrement fiables», avance le syndic, Daniel Brélaz. Dès 2004, la société anonyme Rôtillon-Promotion SA évoquait ses projets de cinéma dans les îlots A et B'. Sans suite. Elle s'est vu retirer ses droits de superficie à la fin de l'année 2006.

Les bâtiments aujourd'hui construits ou en chantier sont l'œuvre d'investisseurs peu regardants sur la rentabilité: la Fondation lausannoise pour la construction de logements, sans but lucratif et soutenue par les pouvoirs publics. Et la Fondation du

Denantou, qui «offrira» le bâtiment terminé à la Fondation de l'Orme.

La ville rassurante

Dans l'impasse, les architectes mandatés par la ville, Blaise Junod et Ivo Frei, ont ainsi décidé de déposer en leurs noms propres une demande de permis de construire afin de trouver plus facilement des investisseurs. Délai fixé: le 31 mars prochain. En charge du dossier, la municipale socialiste Silvia Zamora se veut rassurante. «Depuis la parution de l'article dans 24 heures (ndlr:

le 7 décembre), quatre groupes d'investisseurs m'ont contactée. Il faut être moré pour ne pas voir ce quartier va se développer. Je songe à l'arrivée du tram aussi à une nouvelle ligne. Son prédécesseur Philippe Schilt, aujourd'hui renchérit, toujours. «On s'en est bien sûr. On a trois îlots sur trois sont terminés en construction.» Dans l'année 1990, le municipal tout haut que le quartier serait sur pied en 2000. ■ (23) et

CITÉ

Annonce

Le Gala Viennois

«Gala Viennois Concert de Johann Strauss»



«Gala Viennois Concert de Johann Strauss» - à découvrir le 18 janvier à Lausanne

Lausanne. D'une beauté envoi-
astoufflante, concentré
et - et le plus souvent
ets fermés - c'est ainsi
public connaît et aime
a Viennois Concert de
Strauss».

8 janvier à 20h00,
ion se présente pour
ième fois d'assister à

«Ballet Autrichien du K&K»
dansent sur la chorégraphie
de Gerlinde Dill, qui a elle-
même conçu pendant 20 ans
les représentations du ballet
dans le cadre du Concert
viennois du Nouvel An.

**Philharmoniques
du K&K**

duira «Noël à Vienne» dans
la salle dorée du «Wiener
Musikverein».

Le public peut s'attendre
à un feu d'artifice de mélod-
ies immortelles de Strauss.
Au programme figurent p.ex.
l'ouverture de l'opérette «La
Chauve-souris», la «Valse de
l'empereur» et la valse des
Mille et Prinettes. Une



En 1989, lancement d'un référendum contre un projet pour... Parmi les opposants: Daniel Brélaz et Josef Zisyadis (à dr.).

Des pistes pour sortir d'un borbier histo

Après un demi-siècle d'attente
et une succession d'échecs, la
mue du Rôtillon reste incom-
plète. En 1989, l'idée d'un
immeuble mammoth de sept
étages avait été balayée par un
vaste mouvement populaire.
Ce projet refusé ne faisait que
succéder à quatre autres plans
mis à l'enquête depuis les
années 1950 et restés sans
suite. En vrac, le projet des
trois tours en 1960, ou celui
d'un bâtiment en forme de

banane dix ans plus tard. Dans
ce contexte, le plan partiel
d'affectation actuel, voté par le
Conseil communal en 1994, se
devait de passer la rampe.
«Concevoir un plan à l'opposé
des grosses constructions refu-
sées, en se basant sur le réseau
des ruelles, était le seul moyen
de réussir», se souvient l'urban-
niste Jean-Luc Kolb, auteur du
PPA.

Aujourd'hui, le quartier conti-
nue à déclencher les passions. Et

les avis sont divers p...
sortir de son marasme
municipal radical Ol-
çais, une modification
ne serait pas forcément
clure, et une discuss-
milieux immobiliers
Les Verts lausannois
bien l'implantation o-
couvert. D'autres, à l'
promoteur Philippe
estiment que la ville
elle-même réaliser s-
Affaire à suivre.